

XÁC ĐỊNH QUYỀN SỞ HỮU ĐỐI VỚI TÀI SẢN ĐẶT CỌC THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM

LÊ TRẦN BẢO NGỌC

QUÁCH BẢO NGỌC

NGUYỄN LÊ MINH NGUYỆT

Khoa Chính trị - Luật, Trường Đại học Kiên Giang

Nhận bài ngày 15/8/2026. Sửa chữa xong 14/9/2026. Duyệt đăng 20/9/2026.

Abstract

Deposits are a commonly used security measure in civil transactions. However, Article 328 of the 2015 Civil Code does not specifically regulate ownership of deposited assets, which has resulted in divergent interpretations and applications in practice. In particular, when deposited assets are transferred to a third party, questions arise as to the determination of ownership and the identification of the party obliged to return such assets. This article examines the relevant legal provisions and judicial practice concerning the determination of ownership of deposited assets, thereby identifying existing shortcomings and limitations, as well as the legal consequences arising among the depositor, the deposit recipient, and third parties. On that basis, the article proposes several recommendations for improving the legal framework governing deposits and strengthening the protection of ownership rights over deposited assets.

Keywords: Deposit; deposit recipient; deposited assets; depositor; ownership rights.

1. Đặt vấn đề

Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015¹ quy định đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền, kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Khoản 2 Điều 328 quy định các hậu quả cơ bản: nếu hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên nhận đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả lại tài sản đặt cọc và một khoản tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; nếu bên đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc. Điều luật sử dụng các khái niệm “giao”, “trả lại” và “thuộc về” nhưng không quy định riêng về thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với tài sản đặt cọc. Vì vậy, từ cùng một quy định có thể phát sinh câu hỏi: việc giao tài sản đặt cọc có làm chuyển quyền sở hữu hay không; nếu chưa thì tài sản thuộc về ai trong thời gian bảo đảm; khi nào bên nhận cọc trở thành chủ sở hữu; và nếu tài sản bị người thứ ba chiếm hữu thì chủ sở hữu có quyền yêu cầu hoàn trả hay không. Việc xác định chủ sở hữu đối với tài sản đặt cọc trong thực tiễn xét xử tại Tòa án cũng có những hướng giải quyết khác nhau, điều này tạo ra sự không thống nhất về mặt xét xử. Bài viết tập trung trả lời hai nhóm vấn đề: thứ nhất, trong từng giai đoạn của quan hệ đặt cọc, tài sản thuộc quyền sở hữu của bên đặt cọc hay bên nhận cọc; thứ hai, việc xác định chủ sở hữu tạo ra những hệ quả nào về thời hiệu yêu cầu đòi lại tài sản và quyền yêu cầu người thứ ba hoàn trả tài sản. Từ đó, bài viết đề xuất các giải pháp hoàn thiện quy định của Bộ luật Dân sự về tài sản đặt cọc.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Cơ sở xác định tài sản đặt cọc thuộc quyền sở hữu của bên đặt cọc

Bộ luật Dân sự 2005 và Bộ luật Dân sự 2015 không có quy định trực tiếp về việc tài sản đặt cọc thuộc

1) Quốc hội (2015). *Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13*. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx>.

quyền sở hữu của bên nào trong suốt thời gian đặt cọc. Tuy nhiên, từ Điều 358 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 có thể nhận thấy tài sản đặt cọc được giao nhằm mục đích bảo đảm, chứ việc giao tài sản không đồng nghĩa với việc chuyển quyền sở hữu ngay cho bên nhận cọc. Bởi lẽ, “vấn đề đặt cọc chỉ có ý nghĩa khi bên đặt cọc đã giao tài sản đặt cọc, và kể từ thời điểm này mới thực sự ràng buộc các bên về mặt pháp lý trong việc thực hiện nghĩa vụ cam kết, việc quản lý tài sản...” (Nguyễn Xuân Quang, Nguyễn Phước Quý Quang, 2015)

Theo Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015, bên đặt cọc là bên giao cho bên kia khoản tiền, kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Việc xác định đúng cách bên đặt cọc có ý nghĩa quan trọng, bởi khoản 2 Điều 328 quy định khi hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; trường hợp bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả tài sản đặt cọc cho bên đặt cọc; còn trường hợp bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc. Từ quy định của điều luật có thể xác định tài sản đặt cọc về nguyên tắc vẫn thuộc quyền sở hữu của bên đặt cọc trong thời gian chưa phát sinh điều kiện làm chuyển quyền sở hữu cho bên nhận cọc. Việc “giao” tài sản chỉ nhằm thực hiện chức năng bảo đảm. Nếu việc giao tài sản đồng thời làm chuyển quyền sở hữu thì quy định về việc “trả lại cho bên đặt cọc” sẽ không còn phù hợp với bản chất của quan hệ đặt cọc.

Bên cạnh đó, Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định rằng, “nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc”. “Lúc này, tài sản đặt cọc mới “thuộc về bên nhận đặt cọc” và điều đó cũng có nghĩa là, cho đến khi bên đặt cọc từ chối, tài sản đặt cọc vẫn chưa thuộc về bên nhận đặt cọc và vẫn thuộc sở hữu của bên đặt cọc” (Đỗ Văn Đại, 2021, tr. 325).

Vấn đề này đã được thể hiện rõ trong Quyết định giám đốc thẩm số 49/2018/KDTM-GĐT ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh². Trong vụ án, Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa ốc H chuyển 1 tỷ đồng tiền đặt cọc mua cổ phiếu vào tài khoản của Công ty cổ phần du lịch N tại ngân hàng. Sau đó, ngân hàng trích tài khoản để thu nợ vay của Công ty N. Giao dịch mua bán cổ phần không thành và bên đặt cọc yêu cầu hoàn trả tiền. Các cấp xét xử và Viện kiểm sát có những cách nhìn khác nhau. Hướng được cấp giám đốc thẩm chấp nhận xác định số tiền 1 tỷ đồng đặt cọc chưa thuộc quyền sở hữu của Công ty N. Vì vậy, việc ngân hàng trích khoản tiền này để thu nợ của Công ty N không có căn cứ pháp luật đối với tài sản đang thuộc quyền sở hữu của bên đặt cọc. Quan điểm của bài viết đồng tình với hướng giải quyết này trên cơ sở cho rằng Bộ luật Dân sự chỉ quy định “giao” tài sản đặt cọc để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng, không quy định việc “chuyển quyền sở hữu” ngay khi giao tài sản.

2.2. Xác định chủ sở hữu tài sản đặt cọc là bên nhận cọc

Bên cạnh nguyên tắc tài sản đặt cọc thuộc quyền sở hữu của bên đặt cọc, Bộ luật Dân sự 2015 đã xác định trường hợp bên nhận cọc được quyền sở hữu tài sản. Khoản 2 Điều 328 quy định nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc. Như vậy, quyền chuyển quyền sở hữu cho bên nhận đặt cọc là có điều kiện và điều kiện đó là nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng. Và cũng cần lưu ý là “nếu bên đặt cọc không giao kết hoặc thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận thì bên nhận đặt cọc có quyền giữ lại cho mình sở hữu tài sản đặt cọc”, “bên nhận đặt cọc có quyền sở hữu tài sản đặt cọc, nếu bên đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng” (Hoàng Thế Liên, 2023, tr. 154-155).

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định của Chính phủ số 21/2021/NĐ-CP Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ³ (Nghị định 21/2021/NĐ-CP), bên nhận đặt cọc được xác định là bên nhận bảo đảm. Trong mối liên hệ với tài sản đặt cọc, bên nhận đặt cọc là chủ thể có quyền nắm giữ tài sản đặt cọc. Ngoài ra, bên nhận đặt cọc được quyền yêu cầu bên đặt cọc chấm dứt việc trao đổi, thay thế hoặc xác lập giao dịch dân sự khác đối với tài sản đặt cọc khi chưa có sự đồng ý

2) Toà án nhân dân cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh (2018). *Bản án số 49/2018/KDTM-GĐT ngày 18/10/2018 về tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc từ tranh chấp hủy hợp đồng mua bán cổ phần*. <https://anle.toaan.gov.vn/webcenter/ShowProperty?nodeId=/UCMServer/TAND131250>

3) Chính phủ (2021). *Nghị định số 21/2021/NĐ-CP của Chính phủ: Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ*. <https://vanban.chinhphu.vn/default.aspx?pageid=27160&docid=202835>.

của bên nhận đặt cọc. Trường hợp bên đặt cọc vi phạm cam kết về giao kết, thực hiện hợp đồng, bên nhận đặt cọc được quyền sở hữu tài sản đặt cọc. Ngoài xác lập các quyền, bên nhận đặt cọc cũng phát sinh những nghĩa vụ đối với tài sản đặt cọc như: bảo quản, giữ gìn tài sản đặt cọc; không xác lập giao dịch dân sự, khai thác, sử dụng tài sản đặt cọc khi chưa có sự đồng ý của bên đặt cọc.

Thực tiễn xét xử cho thấy quyền sở hữu của bên nhận cọc được xác định rõ hơn khi điều kiện phạt cọc hoặc xử lý cọc đã xảy ra. Trong Bản án số 796/2020/KDTM-PT ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh⁴, bị đơn đã đặt cọc 5 tỷ đồng để bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi hợp đồng được công chứng, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bên nhận cọc được quyền sở hữu số tiền 5 tỷ đồng; cấp phúc thẩm giữ quan điểm này và cho rằng việc xác định bên nhận cọc được quyền sở hữu tiền cọc phù hợp Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015. Tác giả đồng tình với hướng giải quyết của Tòa án và cho rằng khi điều kiện xác lập quyền sở hữu đã xảy ra thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc.

Tương tự, trong Bản án số 49/2020/DS-PT ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang⁵, bên đặt cọc đã giao 3 tỷ đồng để bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi bên đặt cọc không tiếp tục thực hiện giao dịch theo thỏa thuận, Tòa án cấp phúc thẩm xác định bên đặt cọc phải chịu hậu quả của việc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng và tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc. Tác giả đồng ý với cách giải quyết này vì điều kiện xác lập quyền sở hữu của bên nhận cọc đã xảy ra.

Tuy nhiên, có hai quan điểm: Quan điểm thứ nhất cho rằng quyền sở hữu phát sinh ngay khi điều kiện xác lập quyền sở hữu xảy ra, chẳng hạn từ thời điểm bên đặt cọc vi phạm nghĩa vụ giao kết, thực hiện hợp đồng. Quan điểm thứ hai cho rằng quyền sở hữu chỉ phát sinh khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Đây là một vấn đề pháp lý chưa được quy định rõ về thời điểm chính xác mà quyền sở hữu của bên nhận cọc phát sinh. Tác giả nghiêng về quan điểm thứ nhất, theo đó quyền sở hữu của bên nhận cọc phát sinh từ thời điểm điều kiện xác lập quyền sở hữu xảy ra. Cách tiếp cận này phù hợp với bản chất của quyền sở hữu có điều kiện: khi điều kiện đã xảy ra thì quyền sở hữu được xác lập mà không cần chờ đến thời điểm Tòa án tuyên. Tuy nhiên, đối với trường hợp hết thời hiệu khởi kiện và Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án, luận văn cho rằng cần có hướng dẫn riêng về thời điểm xác lập quyền sở hữu để tránh cách hiểu không thống nhất.

2.3. Hệ quả pháp lý trong việc xác định thời hiệu khởi kiện đòi lại tài sản đặt cọc

Thời hiệu khởi kiện đòi lại khoản tiền (tài sản đặt cọc) do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu hay do hợp đồng đặt cọc bị một trong các bên hủy bỏ, thì cần xem xét theo quan hệ tranh chấp về bảo vệ quyền sở hữu và đòi lại tài sản bị chiếm giữ không có căn cứ pháp luật. Nếu có cơ sở để chứng minh sự tồn tại của hợp đồng đặt cọc mà hợp đồng đặt cọc đó vô hiệu; bên nhận cọc vẫn chiếm giữ, không trả lại tài sản đặt cọc, thì việc chiếm giữ này không có căn cứ pháp luật và cũng không phải là căn cứ xác lập quyền sở hữu đối với tài sản, nên áp dụng giống như thời hiệu kiện đòi tài sản, bảo vệ quyền sở hữu, tức áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 155 Bộ luật Dân sự 2015: không áp dụng thời hiệu. Tuy nhiên, do không có sự hướng dẫn rõ ràng từ quy định pháp luật nên trong thực tiễn áp dụng pháp luật có nhiều cách hiểu khác nhau trong việc vận dụng pháp luật. Nên hệ quả pháp lý của việc xác định chủ sở hữu tài sản đặt cọc giúp cho chủ sở hữu có quyền đòi lại tài sản đặt cọc một cách hiệu quả nhất.

Thực tiễn cũng có trường hợp Tòa án không áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu đòi lại tiền gốc đặt cọc. Bản án số 38/2023/DS-PT ngày 25/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh⁶ thể hiện quan điểm rằng khoản tiền đặt cọc vẫn thuộc quyền sở hữu của bên đặt cọc và việc bên nhận cọc nhận tiền không đồng nghĩa với việc quyền sở hữu đã chuyển sang bên nhận cọc. Theo hướng này, yêu cầu hoàn trả khoản tiền gốc không bị chi phối bởi thời hiệu khởi kiện về hợp đồng.

4) Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2020). *Bản án về tranh chấp hợp đồng thi công, số 791/2020/KDTM-PT ngày 24/8/2020*. https://congboaban.toaan.gov.vn/5ta871818t1cvn/796_KTPT_2482020_K.pdf.

5) Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội (2022). *Bản án số 172/2022/DS-PT ngày 31/05/2022 về tranh chấp hợp đồng tín dụng*. <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-hop-dong-tin-dung-so-1722022dspt-283514>.

6) Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh (2023). *Bản án số 38/2023/DS-PT ngày 25/12/2023 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi lại tiền đặt cọc mua đất*. <https://congboaban.toaan.gov.vn/2ta1392425t1cvn/chi-tiet-ban-an>

Tương tự, Quyết định phúc thẩm số 14/2017/QĐ-PT ngày 14/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên⁷ cho rằng yêu cầu đòi lại khoản tiền đặt cọc gốc thuộc trường hợp đòi lại tài sản nên không áp dụng thời hiệu. Tòa án cấp phúc thẩm phân biệt giữa yêu cầu đòi khoản tiền gốc và yêu cầu tiền phạt cọc. Theo đó, yêu cầu đòi tài sản thuộc phạm vi bảo vệ quyền sở hữu, còn yêu cầu phạt cọc là yêu cầu do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng và cần xem xét theo cơ chế thời hiệu tương ứng.

Tác giả đồng tình với hướng không áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu đòi lại tài sản đặt cọc. Lý do cơ bản là nếu tài sản vẫn thuộc quyền sở hữu của bên đặt cọc thì việc áp dụng thời hiệu của tranh chấp hợp đồng để làm mất quyền đòi tài sản sẽ dẫn đến hậu quả bên nhận cọc có thể tiếp tục chiếm giữ và xác lập quyền sở hữu đối với tài sản chỉ vì bên có quyền không khởi kiện trong thời hạn nhất định. Hệ quả này không phù hợp với nguyên tắc bảo vệ quyền sở hữu và có thể làm thay đổi bản chất của biện pháp đặt cọc. “Việc bên đặt cọc yêu cầu hoàn trả tài sản đặt cọc trong trường hợp hợp đồng đặt cọc không được giao kết, thực hiện nhưng không phải do lỗi của bên đặt cọc là cần thiết và cần được bảo vệ. Chúng ta không thể áp dụng thời hiệu khởi kiện trong trường hợp này để cho phép bên nhận cọc được chiếm đoạt tài sản đặt cọc, xác lập quyền sở hữu đối với tài sản đó và tước đi quyền sở hữu hợp pháp của bên đặt cọc được pháp luật bảo vệ” (Lê Minh Hùng, Lê Khả Luận, 2020, tr. 143).

Từ thực tiễn trên, bài học kinh nghiệm pháp lý được rút ra là cần xác định đúng bản chất của từng yêu cầu trong cùng một tranh chấp. Đối với tiền gốc đặt cọc, cần xem xét trước hết ai là chủ sở hữu. Nếu bên đặt cọc vẫn là chủ sở hữu thì yêu cầu hoàn trả tài sản cần được xử lý theo cơ chế bảo vệ quyền sở hữu. Đối với tiền phạt cọc, bồi thường thiệt hại hoặc các yêu cầu phát sinh do vi phạm nghĩa vụ thì cần xác định quan hệ pháp luật tương ứng để áp dụng thời hiệu. Cách phân loại này giúp tránh việc áp dụng một thời hiệu chung cho tất cả các yêu cầu phát sinh từ hợp đồng đặt cọc.

2.4. Quyền yêu cầu người thứ ba trả lại tài sản do chiếm hữu không có căn cứ pháp luật

Hiện nay, Bộ luật Dân sự 2015 chưa có quy định riêng hoặc hướng dẫn cụ thể về quyền yêu cầu người khác hoàn trả tài sản đặt cọc trong trường hợp tài sản này đang do người thứ ba chiếm hữu. Việc bảo vệ quyền đối với tài sản đặt cọc trong trường hợp này chủ yếu được xem xét trên cơ sở các quy định chung về quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu không có căn cứ pháp luật. Trước đây, Điều 256 Bộ luật Dân sự 2005 về đòi lại tài sản còn có đoạn “trong trường hợp tài sản đang thuộc sự chiếm hữu của người chiếm hữu ngay tình thì áp dụng Điều 257 và Điều 258 của Bộ luật này”. Tuy nhiên, Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015 đã cắt bỏ phần dẫn chiếu quy định áp dụng trong trường hợp người chiếm hữu ngay tình của Điều 256 Bộ luật Dân sự 2005. “Việc cắt bỏ không ảnh hưởng đến việc áp dụng quy định về bảo vệ quyền sở hữu khi người chiếm hữu ngay tình. Bởi lẽ, Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015 chỉ là quy định chung. Nếu sau khi yêu cầu mà có căn cứ xác định người chiếm hữu ngay tình thì áp dụng các quy định về bảo vệ quyền sở hữu khi người chiếm hữu ngay tình” (Đỗ Văn Đại, 2016, tr. 226).

Đặt cọc có đặc điểm là tài sản được giao cho bên nhận cọc nhưng mục đích của việc giao tài sản chỉ nhằm bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Vì vậy, nếu tài sản chưa thuộc quyền sở hữu của bên nhận cọc thì bên nhận cọc không thể sử dụng quyền sở hữu của mình đối với tài sản để làm căn cứ cho người thứ ba chiếm hữu hoặc xử lý tài sản. Quyền của người thứ ba phải được xem xét trên cơ sở quyền của chủ sở hữu thực sự.

Từ thực tiễn này, tác giả xác định cần bảo đảm quyền truy đòi của bên đặt cọc đối với tài sản đang do người thứ ba nắm giữ. Quyền này là hệ quả tất yếu của việc thừa nhận quyền sở hữu của bên đặt cọc. Nếu pháp luật chỉ xác định bên đặt cọc là chủ sở hữu nhưng không ghi nhận cơ chế truy đòi cụ thể trong trường hợp tài sản được chuyển cho người thứ ba thì việc bảo vệ quyền sở hữu trên thực tế vẫn có thể gặp khó khăn.

2.5. Kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện pháp luật

Thứ nhất, kiến nghị Tòa án nhân dân tối cao ban hành văn bản hướng dẫn theo hướng: trường hợp bên đặt cọc chuyển tiền vào tài khoản của bên nhận cọc tại ngân hàng và thông tin giao dịch thể hiện

7) Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên (2017). *Quyết định giải quyết kháng cáo đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 14/2017/QĐ-PT*. <https://congboaban.toaan.gov.vn/2ta1315t1cvn/chi-tiet-ban-an>.

rõ đó là tiền đặt cọc thì khoản tiền này vẫn thuộc quyền sở hữu của bên đặt cọc, chưa thuộc quyền sở hữu của bên nhận cọc. Cách xác định này nhằm bảo đảm đúng bản chất bảo đảm của đặt cọc và bảo vệ quyền lợi của bên đặt cọc trước sự can thiệp của người thứ ba.

Thứ hai, đề nghị Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn hai nội dung: Một là, quyền sở hữu của bên nhận cọc là quyền sở hữu có điều kiện và khi điều kiện đã xảy ra thì tài sản thuộc về bên nhận cọc. Hai là, thời điểm xác lập quyền sở hữu là thời điểm điều kiện xảy ra, chẳng hạn thời điểm bên đặt cọc vi phạm nghĩa vụ. Riêng trường hợp hết thời hiệu khởi kiện, cần có hướng dẫn xác định thời điểm thích hợp gắn với quyết định hoặc bản án đình chỉ giải quyết vụ án có hiệu lực nhằm bảo đảm tính thống nhất của thực tiễn xét xử.

Thứ ba, kiến nghị Tòa án nhân dân tối cao ban hành văn bản hướng dẫn xác định: trường hợp bên đặt cọc khởi kiện yêu cầu đòi lại tài sản đặt cọc thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Kiến nghị này nhằm thống nhất thực tiễn xét xử và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của bên có quyền sở hữu.

Thứ tư, kiến nghị bổ sung khoản 1 Điều 38 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP theo hướng: bên đặt cọc được quyền truy đòi bên nhận cọc trả tài sản đặt cọc nếu việc giao kết, thực hiện hợp đồng không được thực hiện, kể cả trường hợp tài sản do bên thứ ba nắm giữ theo đề nghị của bên nhận cọc. Trường hợp bên nhận cọc không thể hoàn trả tài sản đặt cọc thì bên nhận cọc phải chịu trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản đặt cọc, phạt cọc và bồi thường thiệt hại nếu có. Giải pháp này có ý nghĩa ở cả phương diện bảo vệ quyền sở hữu và phân định trách nhiệm giữa các chủ thể. Đối với bên đặt cọc, quyền truy đòi giúp bảo đảm tài sản của mình không bị mất chỉ vì được chuyển giao qua một chủ thể trung gian. Đối với bên nhận cọc, quy định tạo ra nghĩa vụ quản lý, bảo quản và hoàn trả tài sản rõ ràng hơn. Đối với người thứ ba, quy định làm rõ giới hạn của việc chiếm hữu hoặc xử lý tài sản khi tài sản không thuộc quyền sở hữu của bên giao tài sản.

3. Kết luận

Bộ luật Dân sự năm 2015 đã kế thừa và hoàn thiện nhiều quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 về đặt cọc. Tuy nhiên, quy định tại Điều 328 chưa trực tiếp giải quyết toàn bộ vấn đề quyền sở hữu đối với tài sản đặt cọc. Thực tiễn xét xử cho thấy sự khác nhau trong cách xác định chủ sở hữu, thời điểm phát sinh quyền sở hữu của bên nhận cọc, thời hiệu yêu cầu đòi lại tài sản và quyền của chủ sở hữu đối với người thứ ba. Trên cơ sở nghiên cứu, bài viết xác định rằng tài sản đặt cọc về nguyên tắc vẫn thuộc quyền sở hữu của bên đặt cọc trong thời gian được giao để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Việc giao tài sản không đồng nghĩa với chuyển quyền sở hữu. Khi điều kiện làm phát sinh quyền sở hữu của bên nhận cọc xảy ra, quyền sở hữu của bên nhận cọc được xác lập. Cách tiếp cận này phù hợp với cấu trúc Điều 328 và giúp bảo vệ tốt hơn quyền của bên đặt cọc. Việc xác định đúng chủ sở hữu còn quyết định hệ quả pháp lý: nếu tài sản vẫn thuộc bên đặt cọc thì bên đặt cọc có cơ sở yêu cầu hoàn trả tài sản và thực hiện quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba chiếm hữu không có căn cứ pháp luật. Vì vậy, hoàn thiện pháp luật cần tập trung vào việc thống nhất các vấn đề về tài sản đặt cọc trong tài khoản ngân hàng, thời điểm chuyển quyền sở hữu, thời hiệu đòi lại tài sản và quyền truy đòi tài sản từ người thứ ba. Những giải pháp này góp phần bảo đảm tính thống nhất của pháp luật và thực tiễn xét xử, đồng thời nâng cao hiệu quả bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ đặt cọc.

Tài liệu tham khảo

Đỗ Văn Đại (2016). *Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015*. NXB Hồng Đức.

Đỗ Văn Đại (2021). *Luật các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ Việt Nam – Bản án và bình luận bản án* (tập 2). NXB Hồng Đức.

Hoàng Thế Liên (2023). *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2005*. NXB Chính trị Quốc gia Sự thật.

Lê Minh Hùng, Lê Khả Luận (2020). *Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng đặt cọc*. *Hội thảo khoa học cấp khoa Luật Dân sự - Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh*, tr. 143.

Nguyễn Phước Quý Quang, Nguyễn Xuân Quang (2015). Một số vấn đề pháp lý về đặt cọc. *Tạp chí Phát triển và Hội nhập*, (21), tr. 61-68. <https://jdi.uef.edu.vn/en/article/BB108-SXB21>.